

Grundstückskauf einer Teilfläche eines bebauten Grundstückes zum Zweck der Bebauung

Eine Kundeninformation von:

DIPL.-ING. HANS ULRICH MÜLLER



INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vermessungsassessor

Heidmathen 8
D-39261 Zerbst/Anhalt

TEL 03923 613 90 40

FAX 03923 613 90 43

FUNK 0171 772 7515

web www.ivg-mueller.de
email info@ivg-mueller.de

Inhalt:

1	Grundstückskauf	2
1.1	Bauvoranfrage (Vorbescheid nach § 70 BauO LSA (Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt))	2
1.2	Notarvertrag	3
2	Grundstücksteilung	4
2.1	Vermessungsantrag	4
2.2	Lageplan Teilungsentwurf	4
2.3	Stellungnahme des Bauordnungsamtes	5
2.4	Zerlegung des Grundstücks	7
2.5	Übernahme in das Liegenschaftskataster	8
2.6	Beantragung der Grundbuchumschreibung	8
2.7	Grundbuchumschreibung	8
3	Das Bauvorhaben	9
3.1	Lageplan für das Bauvorhaben	9
3.2	Planung der baulichen Anlage	10
3.3	Baugenehmigung nach § 74 BauO LSA	10
3.4	Bauabsteckung	12
3.5	Gebäudevermessung	12
3.6	Übernahme in das Liegenschaftskataster	13

Chronologischer Arbeitsablauf der Bebauung eines Teilstückes Darstellung der zuständigen Institutionen bzw. Personen



1 Grundstückskauf

1.1 Bauvoranfrage (Vorbescheid nach § 70 BauO LSA (Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt))

- **Was ist ein Vorbescheid?**

Der Vorbescheid ist für den Bauherren ein wichtiges Instrument zur Klärung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens. Der Vorbescheid ist ein Bescheid mit Bindungswirkung, berechtigt jedoch nicht zum Baubeginn.

- **Wann sollte ein Vorbescheid beantragt werden?**

Der Antrag auf Vorbescheid ist dann zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder bauordnungsrechtlicher Vorgaben für die Realisierung eines Bauvorhabens von grundlegender Bedeutung ist, so daß ein Antrag auf Baugenehmigung zu riskant wäre.

- **Was ist bei der Beantragung zu beachten?**

Die Bauvoranfrage ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Antragsberechtigt ist sozusagen jedermann.

Damit der Antrag alle für die Beurteilung erforderlichen Angaben enthält, sind Formulare zu verwenden. Ansonsten sind mit dem Antrag die Unterlagen einzureichen, auf die sich die Bauvoranfrage bezieht und anhand welcher die Beurteilung des Bauvorhabens möglich ist. Z. B. kann bei der Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Neubaus mitunter bereits ein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung und ungefährender Vermaßung des beantragten Objektes ausreichend sein. Bei der Frage nach den Abständen sind aussagekräftige, detaillierte Planungsunterlagen einzureichen, anhand welcher die Beurteilung der Abstände und Abstandsflächen auch möglich ist, und darüber entschieden werden kann, also bereits genauere Lagepläne und einzelne Bauzeichnungen.

Der Umfang eines Vorbescheides ist begrenzt auf den Anfragegehalt und die angestrebte Bindungswirkung. Es werden nur die beantragten Themen berührt. Die Bauvorlagen sind also entsprechend dem Anfragegehalt und der angestrebten Bindungswirkung auszugestalten.

1.2 Notarvertrag

• Vorsprache beim Notar / Vorlage von Unterlagen

Hinweis: Es empfiehlt sich, einen ortsansässigen Notar aufzusuchen, da die Koordination effizienter vonstatten geht und die Zuständigkeiten der einzelnen Behörden bekannt ist.

• Welche Unterlagen werden benötigt ?

Zur Aufnahme der notwendigen Angaben sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Grundbuchauszug, welcher nicht älter sein sollte als ca. 6-8 Wochen (bei einem älteren Exemplar bitte Notar darauf hinweisen, daß er eine Grundbucheinsicht vor Beurkundung vornehmen möchte)
- Angaben der Vertragsbeteiligten, wie Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Anschrift, Berufsstand, Güterstand
- Auszug aus der Flurkarte, um die zu erwerbende Teilfläche so genau wie möglich zu kennzeichnen
- sind im GB in Abt.II oder III Belastungen eingetragen, so ist es empfehlenswert, mit den jeweiligen Berechtigten oder Gläubigern vorher Rücksprache zu nehmen, ob die Pfandfreigabe erteilt wird

• Was ist bei einer beabsichtigten Finanzierung zu beachten ?

- eine Teilfläche ist grundsätzlich nicht beleihbar; sollte der Erwerber den Kaufpreis über eine Bank finanzieren wollen, ist genauestens mit dem Gläubiger festzulegen, wann und unter welchen Voraussetzungen eine Auszahlung erfolgt
- in Frage kommen nur die Verpfändung des Auflassungsanspruches sowie die Bestellung einer Grundschuld, welche jedoch erst nach katasteramtlicher Fortschreibung bzw. mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt eingereicht werden kann
- gleiches trifft für die Finanzierung des zu errichtenden Wohngebäudes zu. Im Notarvertrag kann bereits eine sogenannte Finanzierungsvollmacht aufgenommen werden; hiervon kann jedoch erst nach katasteramtlicher Fortschreibung Gebrauch gemacht werden

• Unter welchen Voraussetzungen soll der Kaufpreis fällig sein ?

Fälligkeitvoraussetzungen könnten sein:

- alle zur Wirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen liegen vor,
- eine Auflassungsvormerkung ist im Grundbuch eingetragen (wichtig: hier könnte u.a. die Finanzierung mittels Verpfändung erfolgen),
- Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der zuständigen Stadt/ Gemeinde liegt vor,
- falls das Grundstück mit Beschränkungen (Abt.II) oder mit Belastungen (Abt.III) belastet ist, sollten hier bereits sog. Pfandfreigabeerklärungen von den Berechtigten bzw. Gläubigern vorliegen, um sicherzustellen, daß das Grundstück lastenfrei übergeht
- zweckmäßigerweise kann bei bebauten Grundstücken die Vorlage der Teilungsgenehmigung bzw. des Negativzeugnisses Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit sein

2 Grundstücksteilung

2.1 Vermessungsantrag

- **Warum muß ein Antrag gestellt werden?**

In der Bundesrepublik Deutschland wird der Nachweis des Eigentums in öffentlichen Registern geführt, so daß die Rechtssicherheit gewährleistet ist (öffentlicher Glaube). Sowohl der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖbVermIng.) als auch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo) sind befugt, diese hoheitlichen Aufgaben im Sinne der Gesetze durchzuführen und die Vorarbeiten zur Registrierung zu leisten.

- **Wo kann ein Vermessungsantrag gestellt werden ?**

Zur Bildung eines neuen Flurstücks ist eine Zerlegungsmessung zu beantragen. Die Zerlegung gehört wie die Feststellung des örtlichen Verlaufs der Flurstücksgrenze (Grenzfeststellung) oder der katastertechnischen Vermessung eines neu errichteten bzw. in seinen Außenmaßen veränderten Gebäudes (Gebäudevermessung) zu den Liegenschaftsvermessungen. Diese sind Hoheitsaufgaben des Landes Sachsen-Anhalt, die im wesentlichen nur von den LVerGeo oder den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren (ÖbVermIng.) wahrgenommen werden dürfen. Bei diesen Vermessungsstellen ist auch der Antrag auf Vermessung zu stellen. Derzeit gibt es in Sachsen-Anhalt 4 LVerGeo und ca. 60 ÖbVermIng.

- **Wer ist antragsberechtigt ?**

Eine Liegenschaftsvermessung kann grundsätzlich nur vom Eigentümer, Erbbauberechtigten der Liegenschaft oder den Inhabern sonstiger grundstücksgleicher Rechte beantragt werden. Wird die Vermessung von einer anderen Person - etwa dem Erwerber beantragt, so muß diese die Zustimmung des Eigentümers etwa durch eine formlose, schriftliche Vollmacht oder eine entsprechende Formulierung im Notarvertrag nachweisen. Sollen die Kosten der Vermessung von einem anderen als dem Antragsteller getragen werden, ist eine Erklärung des Kostenträgers über die Übernahme der Vermessungskosten beizubringen.

- **Welche Unterlagen werden benötigt ?**

Die Beantragung erfolgt am einfachsten mit Hilfe der bei den Katasterämtern oder ÖbVermIng. vorliegenden Formulare. Wesentlich bei Stellung eines Vermessungsantrages ist neben den Angaben über den Antragsteller und den Kostenträger die genaue katastermäßige Bezeichnung des zu vermessenden Flurstücks nach Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer. Darüber hinaus ist der gewünschte Verlauf der vorgesehenen Flurstücksgrenze durch eine Skizze, Angabe einer Sollfläche, geometrische Bedingungen o.ä. genau zu beachten. Wurde bereits ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen, sollte dieser zur Beantragung hinzugezogen werden, da darin fast alle erforderlichen Angaben enthalten sind. Eine eventuell vorhandene Teilungsgenehmigung ist als Ausfertigung dem Antrag beizufügen.

- **Welcher Zeitraum ist zu beachten?**

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Rechtsbehelfsfrist) und behördlicher Bearbeitungsfristen ist regelmäßig von einem Zeitraum von mehreren Monaten zwischen der Antragstellung und der Übernahme in das Liegenschaftskataster auszugehen. Dieser Umstand sollte beachtet und der Vermessungsantrag so frühzeitig wie möglich gestellt werden.

- **Mit welchen Kosten ist zu rechnen?**

Die Kosten richten sich nach der Vermessungskostenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt, wobei die Höhe der Gebühren abhängig ist vom Bodenrichtwert (Gebühr A) sowie der Anzahl und Größe des/der Trennstücke. Der Zeitaufwand spielt bzgl. der Gebührenhöhe keine Rolle mehr.

2.2 Lageplan Teilungsentwurf

- **Warum ist ein Lageplan notwendig?**

Gem. § 8 BauO LSA in der Fassung vom 01-05-2001 ist die Teilung eines Grundstückes nicht mehr genehmigungspflichtig. Es dürfen jedoch keine Verhältnisse geschaffen werden, die bauordnungswidrig sind.

Im Normalfall kann der ÖbVermIng. den mit dem Antragsteller erarbeiteten Teilungsentwurf hinsichtlich dieser Anforderungen überprüfen und bzgl. der Vermeidung von Baulasten beratend zur Seite stehen.

Unter Umständen ist es jedoch sinnvoll, einen detaillierten Teilungsplan zu erstellen, in dem neben der Darstellung von Grenzen und Gebäuden die bauordnungsrechtlichen Sachverhalte dargestellt werden.

2.3 Stellungnahme des Bauordnungsamtes

• Was ist eine Teilung ?

Die Teilung ist eine gegenüber dem Grundbuchamt abgegebene oder sonstwie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, daß ein Teil seines Grundstückes grundbuchmäßig abgeschrieben und

- als selbständiges Grundstück,
- als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder
- mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.

Ein Grundstück ist jede Fläche, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes unter einer besonderen Nummer eingetragen ist. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen.

Keine Teilung ist die Bildung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

• Wer ist antragsberechtigt?

Die Teilung kann vom Eigentümer, oder auch vom Erwerber eines Grundstücksteils beantragt werden. Die Teilungserklärung muß jedoch vom Eigentümer abgegeben werden. Ein Antrag auf Vermessung eines abzutrennenden Grundstücksteils kann nur dann als Teilungserklärung angesehen werden, wenn der Eigentümer gleichzeitig zu erkennen gibt, daß die Zerlegung des Grundstücks zum Zweck einer vom Grundbuchamt durchzuführenden rechtlichen Teilung vorgesehen werden soll.

• Warum sollte die Baubehörde eine Stellungnahme zum Teilungsplan abgeben?

Auch ohne Genehmigungspflicht für eine Teilung dürfen keine bauordnungswidrigen Zustände herbeigeführt werden.

Dazu gehört unter anderem die gesicherte Erschließung des neu entstehenden Grundstückes, Einhaltung von Abstandsflächen von bestehenden bzw. genehmigten baulichen Anlagen, sowie Belange des Brandschutzes.

Diese Verpflichtung obliegt dem Grundstückseigentümer.

Es ist ein Lageplan erforderlich, welcher genaue Angaben über vorhandene bauliche Anlagen in Bezug auf die zukünftige Grenze sowie detaillierte Angaben zu den o.g. bauordnungsrechtlichen Sachverhalten enthält.

Für die bauaufsichtsrechtliche Stellungnahme zum Entwurf der Teilung eines bebauten Grundstückes wird dringend empfohlen, diesen Teilungsplan von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellen zu lassen.

• Was ist eine Baulast?

Eine Baulast ist eine *öffentlich-rechtliche* Verpflichtung eines Grundstückseigentümers auf ein sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Baulast bezieht sich immer auf ein konkretes Grundstück und gilt unabhängig aller Rechtsnachfolger. Abzugrenzen ist die Baulast von der Grunddienstbarkeit. Während Gegenstand einer Baulast stets eine *öffentlich-rechtliche* Verpflichtung des Grundstückseigentümers ist, hat die Grunddienstbarkeit als allgemeine oder persönlich beschränkte Dienstbarkeit eine *privatrechtliche*, ein Grundstück betreffende Verpflichtung.

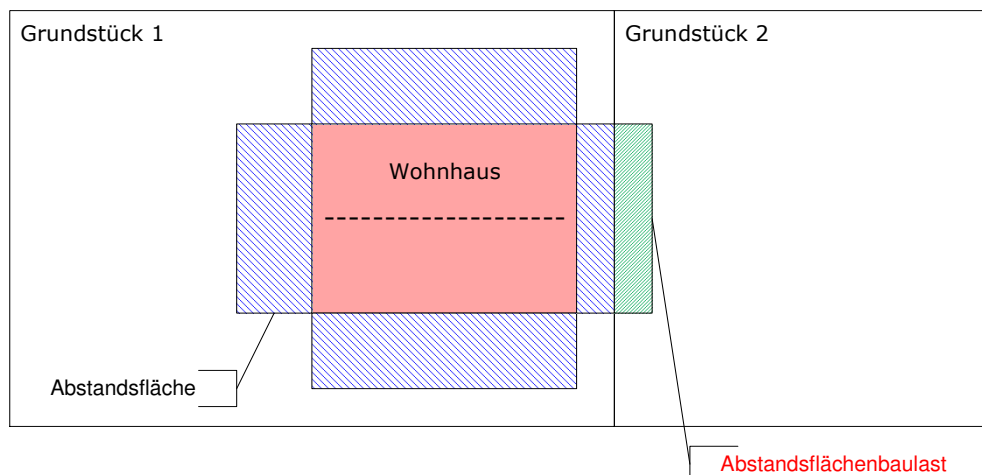
• Wozu werden Baulasten benötigt?

Eine Baugenehmigung, wie auch eine Teilungsgenehmigung, darf nur erteilt werden, wenn die Baumaßnahme bzw. die Grundstücksteilung dem öffentlichen Baurecht entspricht. Das setzt grundsätzlich voraus, daß allen Anforderungen des öffentlichen Baurechts auf dem Grundstück des Antragstellers genügt wird. Ist dies nicht der Fall können gesetzliche Genehmigungshindernisse, welche einem Bauvorhaben oder einer Grundstücksteilung entgegenstehen, durch die Übernahme einer Baulast ausgeräumt werden.

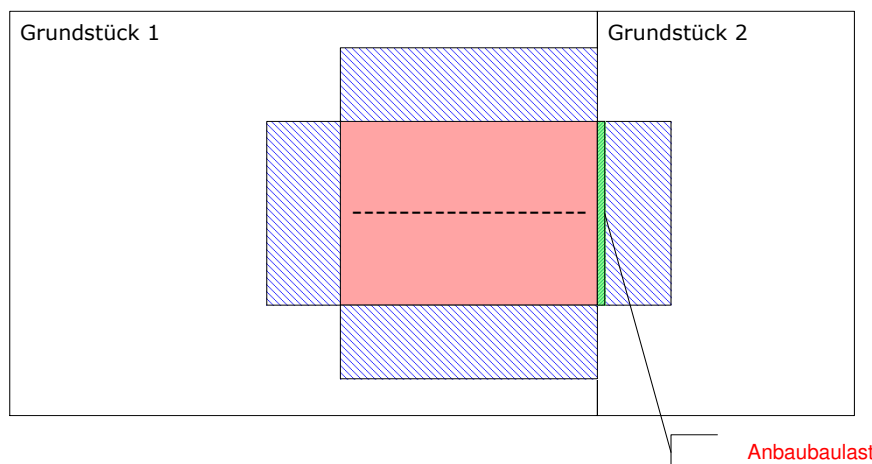
- **Welche Anwendungsfälle treten häufig auf ?**

Abstandsbaulast Übernahme von Abstandsflächen für ein Gebäude auf ein Nachbargrundstück

Können die erforderlichen Abstandsflächen nicht auf dem eigenem Grundstück bereitgestellt werden, kann sich der Nachbar bereit erklären, sie auf seinem Grundstück zu übernehmen.

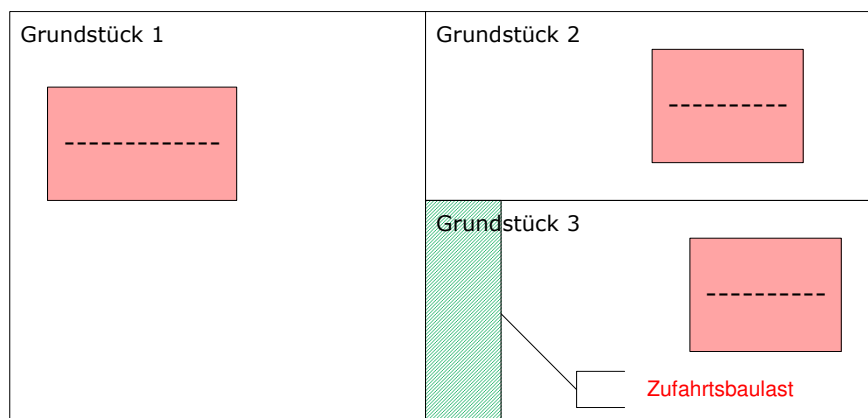


Anbaubaulast: Sicherung des Anbaus an ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück

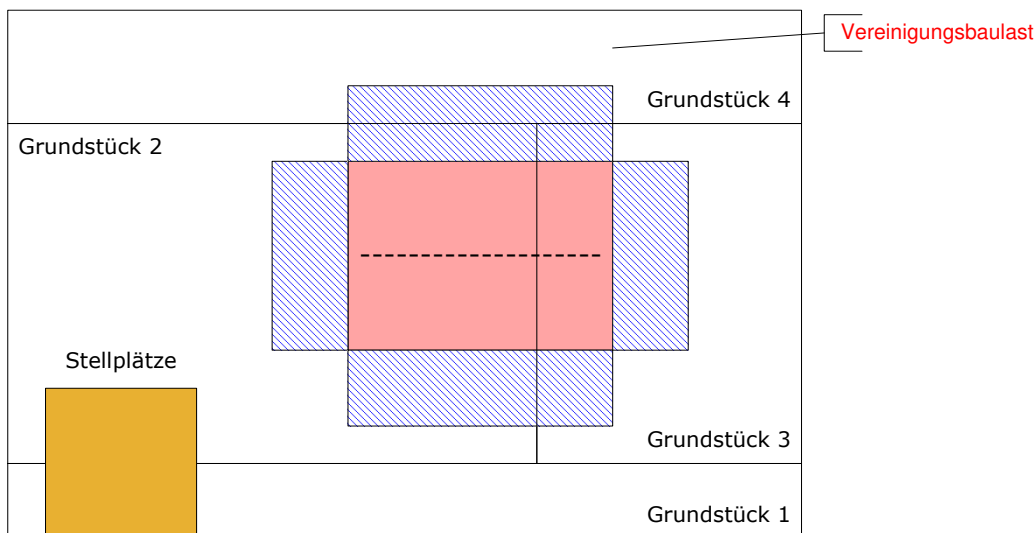


Zufahrtsbaulast: Sicherung einer befahrbaren Zufahrt über ein anderes privates Grundstück zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

Eine Zufahrtsbaulast ist immer dann erforderlich, wenn das Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße liegt und damit nicht bebaubar ist.



Vereinigungsbaulast: Gewährleistung der Einhaltung der öffentlich- rechtlichen Vorschriften bei der Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken. (Baugrundstück = Summe der Grundstücke (1 bis 4 siehe Anlage 3))



Es muß ausdrücklich betont werden, daß die Übernahme einer Baulast durch den Nachbarn stets freiwillig ist. Ist dieser mit dem Bau- bzw. Teilungsvorhaben des benachbarten Grundstückseigentümers nicht einverstanden, kann dieser grundsätzlich nicht zur Baulastabgabe gezwungen werden mit der Folge, daß das Vorhaben nicht wie geplant genehmigt werden kann.

- **Wie ist die Eintragung einer Baulast zu beantragen ?**

Der Baulastgeber bzw. -erklärende, d.h. der Eigentümer des zu belastenden Grundstückes muß bei der Bauaufsichtsbehörde die Eintragung der Baulast auf seinem Grundstück beantragen. Die Abgabe der Verpflichtungserklärung für die Eintragung der Baulast erfolgt durch persönliche Vorsprache des Baulastgebers entweder bei der Bauaufsichtsbehörde oder bei einem Notar, der die Unterschrift unter die Verpflichtungserklärung öffentlich beglaubigt.

Die Baulastenerklärung wird mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

- **Welche Unterlagen werden benötigt ?**

- Lageplan mit eingetragener Baulast (bei Abstandsfläche, Anbaubaulast und Zufahrtsbaulast Bemaßung erforderlich)
- vom Katasteramt beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Grundbuchauszug
- gültiger Personalausweis oder Reisepaß
- bei juristischen Personen des privaten Rechtes (Gesellschaften, Firmen usw.) der Nachweis der Vertretungsbefugnis durch Amtsgerichtsregisterauszug

- **Wie lange besteht die Baulast ?**

Da die Baulast auch für die Rechtsnachfolger gilt, ist Ihre Wirksamkeit zeitlich nicht begrenzt. Eine Baulast kann nur nach schriftlichem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde gelöscht werden. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

2.4 Zerlegung des Grundstücks

- **Was ist eine Zerlegung?**

Nachdem der Teilungsentwurf hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung geprüft wurde, erfolgt die örtliche Vermessung des Trennstücks. Anhand der Katasternachweise werden die alten Flurstücksgrenzen in die Örtlichkeit übertragen und mit den vorgefundenen Grenzmarken und Grenzeinrichtungen verglichen. Die festgestellten und die vorgesehenen Grenzpunkte des Trennstücks werden dann, soweit erforderlich, durch dauerhafte Grenzmarken (Grenzsteine, Eisenrohre, Bolzen, Meißelzeichen etc.) in der Örtlichkeit gekennzeichnet. Die Ergebnisse werden im sogenannten "Grenztermin" den Beteiligten (Eigentümern, Erwerbern und Grenznachbarn) bekanntgegeben und in einer "Niederschrift über den Grenztermin" festgehalten.

- **Wer darf eine Zerlegung durchführen?**

Wird ein Flurstück in zwei oder mehrere Teile zerlegt, hat dies Veränderungen in der Registrierung des Eigentums zur Folge. Daher dürfen auch nur im Rahmen hoheitlicher Tätigkeit der ÖbVermIng. oder das LVermGeo die notwendigen Arbeiten durchführen.

2.5 Übernahme in das Liegenschaftskataster

- **Was ist eine Übernahme?**

Bereits beim Vermessungsantrag wird gleichzeitig die Übernahme in das Liegenschaftskataster beantragt. Das Resultat der örtlichen Vermessung wird als Grundlage zur Veränderung des Eigentumsnachweises benutzt. Das LVermGeo bildet neue Flurstücke und berichtigt die Liegenschaftskarte. Eigentümer, Antragsteller und das Grundbuchamt erhalten nach der Übernahme die sogenannte "Fortführungsmitteilung", bestehend aus einem Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte.

- **Warum übernimmt nur das LVermGeo?**

Das LVermGeo führt durch gesetzlichen Auftrag das amtliche Verzeichnis für den Eigentumsnachweis. Zur Wirkung der Rechtssicherheit ist daher jede Veränderung des Nachweises an Grundstücken nur von dieser Behörde vorzunehmen, um das Eigentum entsprechend zu sichern und zu schützen.

Veränderungen durch das LVermGeo betreffen nur die Anzahl der gebuchten Flurstücke oder andere Angaben (z.B. Fläche, Lagebezeichnung) und ziehen keine Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen nach sich.

2.6 Beantragung der Grundbuchumschreibung

- **Sie erhalten die katasteramtlichen Fortführungsunterlagen ; was nun ?**

Die katasteramtlichen Fortführungsunterlagen müssen u.a. dem Notar zugesandt werden. Der Notar bereitet nunmehr die sogenannte Auflassungserklärung vor und lädt die Vertragsbeteiligten (i.d.R. den Käufer) zur Beurkundung derselben.

Nach Abgabe der Auflassungserklärung und Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und der Kaufpreiseingangsbestätigung des Verkäufers kann jetzt die Eigentumsumschreibung beantragt werden.

2.7 Grundbuchumschreibung

- **Welche Aufgabe hat das Grundbuch (Grundbuchamt)?**

Es ist per Gesetz öffentliches Buch, welches klar und übersichtlich Auskunft über Grundstücke, die daran bestehenden Rechte und Belastungen und seine Eigentümer gibt.

Umschreibungen aufgrund von Verträgen haben in der Regel Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen zur Folge. Deshalb ist das Grundbuchamt als Behörde für die Rechtssicherheit des Eigentums als solches verantwortlich.

- **Wie ist das Grundbuch aufgebaut?**

Es besteht aus dem Bestandsverzeichnis (BV) und den Abteilungen I, II und III. Inhalte dieser Nachweise sind:

- BV: Nachweis der Grundstückslage, ihrer Bezeichnung und Größe
- Abt. I: Nachweis der eingetragenen Eigentümer
- Abt. II: Nachweis der Lasten und der Beschränkungen
- Abt. III: Nachweis der Hypotheken und Grundschulden

- **Wann wird das Grundbuchamt tätig?**

Es wird tätig nach Eingang eines Eintragungsantrages durch einen Notar oder Beteiligten (Eigentümer, Erben etc.) bzw. auch in Ausnahmefällen von Amts wegen.

- **Wie erfolgt der notwendige Datenaustausch zwischen Katasteramt und Grundbuchamt?**

Durch gesetzlich geregelte Mitteilungspflicht über Veränderungen im Bestandsverzeichnis und der Abteilung I werden ständig Daten ausgetauscht und aktualisiert.

- **Was passiert im Grundbuch, nachdem das neue Flurstück im Kataster gebildet wurde?**

Die Vermessungsergebnisse (Bezeichnung der neuen Flurstücke mit ihrer jeweiligen Größe) werden vom Katasteramt an das Grundbuchamt übersandt. Es erfolgt die Eintragung der neu entstandenen Teilflurstücke in das Bestandsverzeichnis des Grundbuches und die gleichzeitige Löschung (Rötung) der alten Flurstücksbezeichnung.

- **Wie erfolgt der Eigentümerwechsel des neu gebildeten Grundstücks?**

Nachdem durch einen Notar der Eigentumswechsel beantragt wurde, wird dem zuständigen Bearbeiter (Rechtspfleger) das betroffene Grundbuch vorgelegt. Es erfolgt nun die Übertragung des betroffenen neu entstandenen Teilgrundstücks unter Anlegung eines neuen Grundbuchs für den neuen Eigentümer. Das andere Teilgrundstück verbleibt im Eigentum des Verkäufers in dessen Grundbuch. Vom Vollzug der Eigentumsumschreibung erhalten alle Beteiligten eine schriftliche Mitteilung.

- **Welchen Zeit- und Kostenaufwand muß man einplanen?**

Der Bearbeitungszeitraum ist von Gericht zu Gericht unterschiedlich, durchschnittlich kann jedoch z.Zt. von einem Zeitraum von 3 bis 6 Monaten ausgegangen werden. Die für die Eintragung entstehenden Kosten richten sich nach dem in der Vertragsurkunde enthaltenen Kaufpreis, wobei sich die Berechnungsgrundlage für die zu erhebende Gebühr nach der Kostenordnung richtet.

3 Das Bauvorhaben

3.1 Lageplan für das Bauvorhaben

- **Was ist der Lageplan zum Bauantrag?**

Der Lageplan zum Bauantrag stellt das zu bebauende Grundstück hinsichtlich der Flurstücksgrenzen und Gebäude, sowie die Nachbargrundstücke auf der Grundlage des amtlichen Katasternachweises dar.

- **Wann wird ein Lageplan benötigt?**

Nach Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) § 1 ist unter anderem ein Lageplan zum Bauantrag einzureichen. Dieser Lageplan ist auf der Grundlage der aktuellen Liegenschaftskarte, i.d.R. im Maßstab 1:1000, anzufertigen. Sinnvoll für die Planung und Beurteilung des Bauvorhabens ist es jedoch, den Lageplan in einem größeren Maßstab anzufertigen.

Bei der Planung, insbesondere im grenznahem Bereich, ist es zudem sinnvoll, anhand der Zahlennachweise des Liegenschaftskatasters die präzise Geometrie des Baugrundstückes zu ermitteln.

Als besonders wichtig hat sich diese Verfahrensweise herausgestellt bei:

- Bauvorhaben im grenznahen Bereich
- bei Grenzbebauungen (z.B. Garagen)
- bei Bauvorhaben in "Ungetrennten Hofräumen" (d.h. unvermessenen Grundstücken)

Die Inhalte des Lageplanes sind in § 11 der BauVorlVO geregelt und werden durch die Bauaufsichtsbehörde vorgegeben.

Die Anfertigung eines vollständigen Lageplanes, erstellt durch eine fachkundige Vermessungsstelle, stellt die wesentliche Grundlage für den Entwurfsverfasser dar. Es kann nun auf einer einwandfreien geometrisch exakten Grundlage das Bauvorhaben optimal geplant werden.

- **Wo und wie schnell bekomme ich den Lageplan?**

Die Anfertigung eines Lageplanes können Sie bei uns beauftragen. Wir kümmern uns für Sie um alle weiteren Formalitäten wie: aktuellen Flurkartenauszug, Beantragung der notwendigen Auszüge aus den Nachweisen des Liegenschaftskatasters, Absprachen mit dem Bauordnungsamt sowie mit dem Bauvorlageberechtigten.

In der Regel bekommen wir innerhalb von 2-3 Wochen die Katasterauszüge und veranlassen unverzüglich die notwendigen Vermessungsarbeiten. Das heißt, in ca. 4 Wochen nach Beantragung kann der Lageplan zum Bauantrag vorliegen.

- **Was kostet der Lageplan?**

Die Kosten richten sich nach den tatsächlich notwendigen Inhalten gem. §11 (3) BauVorVO sowie ggf. dem Aufwand für die Ermittlung der Grenzen in der Örtlichkeit. Eine pauschale Aussage zu den Kosten ist daher nicht möglich. Ein Lageplan für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit den wesentlichen Inhalten liegt bei einem Nettohonorar von ca. 700 €.

3.2 Planung der baulichen Anlage

- **Wer ist bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser?**

Bauvorlageberechtigt sind:

- Architekten,
- die in die Liste der Ingenieurkammer des Landes Sachsen-Anhalt eingetragenen Bauvorlageberechtigten,
- Innenarchitekten für berufsverbundene bauliche Änderungen von Gebäuden,
- Ingenieure in den Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, welche mindestens zwei Jahre als Ingenieur tätig waren und Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts sind, für dienstliche Zwecke.

- **Wann ist die Bauvorlageberechtigung erforderlich?**

Die Anträge und Bauvorlagen für baugenehmigungsbedürftige Errichtungen und Änderungen von Gebäuden müssen von Bauvorlageberechtigten unterschrieben sein.

Eine Bauvorlageberechtigung ist nicht erforderlich für:

- freistehende Gebäude bis 50 qm Grundfläche und maximal zwei Geschossen,
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 100 qm Grundfläche mit maximal zwei Geschossen,
- Behelfsbauten,
- Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als Bauvorlageberechtigte verfaßt werden.

- **Verantwortung des Entwurfsverfassers?**

Der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, daß sein Entwurf vollständig und brauchbar ist. Für einzelne Fachgebiete, für welche er nicht die erforderliche Sachkunde oder Erfahrung besitzt, kann er Sachverständige hinzuziehen. Er ist außerdem dafür verantwortlich, daß alle Fachentwürfe ordnungsgemäß ineinandergreifen. Weiterhin muß er darüber wachen, daß die für die Bauausführung notwendigen Ausführungszeichnungen und Berechnungen dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

3.3 Baugenehmigung nach § 77 BauO LSA

- **Was ist eine Baugenehmigung?**

Die Baugenehmigung ist ein förmlicher und schriftlicher Verwaltungsakt, der zu erteilen ist, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

- **Wann wird eine Baugenehmigung benötigt?**

Für die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und den Abbruch baulicher und anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in der BauO LSA oder in Vorschriften aufgrund der BauO LSA Anforderungen gestellt sind, ist die Genehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzuholen (z. B. Wohngebäude, gewerbliche Gebäude, Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 0,50 qm, notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

Daneben gibt es eine Reihe baugenehmigungsfreier Vorhaben nach § 69 BauO LSA, die ebenso den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen müssen wie die genehmigungsbedürftigen Maßnahmen (z.B. Gebäude bis 30 cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, im Außenbereich nur für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Nutzung, das gilt nicht für Garagen, Verkaufsstände und Ausstellungsstände, Gebäude bis 6 cbm Brutto-Rauminhalt im Außenbereich ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn sie weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen).

Weiterhin sind einige Baumaßnahmen an tragenden Bauteilen genehmigungsfrei, wenn ein Sachkundiger dem Bauherrn die Ungefährlichkeit der Baumaßnahme schriftlich bescheinigt.

- **Was ist bei der Beantragung zu beachten?**

Der Bauantrag ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Dem Bauantrag sind die Unterlagen (Bauvorlagen) beizufügen, die für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlich sind. Für die Erstellung der Bauvorlagen ist die Bauvorlagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauVorlVO) maßgebend.

Vor Erstellung der Bauantragsunterlagen sollte man sich bei der betreffenden Gemeinde informieren, ob für das Baugebiet eine Satzung z. B. mit Festsetzungen über die Bebauung oder die Nutzung von Grundstücken oder die Gestaltung baulicher Anlagen beschlossen wurde oder Planungen vorgesehen sind. In diesem Fall muss der Entwurf der Satzung entsprechen oder aber, es muss eine Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen beantragt und begründet werden, worüber die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entscheidet.

Die Bauvorlagen sind, abhängig von den im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu hörenden anderen Dienststellen und Behörden, in mindestens dreifacher Ausfertigung einzureichen (bautechnische Nachweise über Standsicherheit, Wärmeschutz usw. zweifach ausreichend). Zum Zwecke der Verfahrensverkürzung, sollten z. B. bei gewerblichen Bauvorhaben weitere Ausfertigungen eingereicht werden.

Für den Bauantrag, die Baubeschreibung, die Betriebsbeschreibung, Antrag auf Ausnahme und Befreiung u. a. sind die im Buchhandel erhältlichen Formulare zu verwenden.

Für den größten Teil der Bauanträge ist die Erstellung des Lageplanes durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur nach § 3 BauVorlVO erforderlich.

Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen, wie Nachweise über die Standsicherheit, den Wärmeschutz, den Schallschutz, nachgereicht werden.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft nach Eingang des Bauantrages innerhalb von fünf Arbeitstagen, ob die Bauantragsunterlagen vollständig sind. Zur Beseitigung geringfügiger Mängel wird zunächst eine Frist gesetzt. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, so gilt der Antrag als zurückgenommen und der Antrag wird zurückgegeben. Ein Antrag kann zurückgewiesen werden, wenn die Unterlagen so unvollständig sind, dass er nicht bearbeitet werden kann.

- **Was ist bei dem "vereinfachten Baugenehmigungsverfahren" (Regelverfahren nach § 67(1) S. 1 BauO LSA) zu beachten?**

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird für in der Bauordnung vorgeschriebene Vorhaben durchgeführt, beispielsweise für die Errichtung, die Änderung und den Abbruch von:

- Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe
- oberirdischen Garagen bis 100 qm Nutzfläche
- einzelne Nutzungsänderungen

Das Genehmigungsverfahren wird hier aufgrund der Tatsache, daß die bautechnischen Nachweise nicht geprüft werden müssen, beschleunigt.

Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Eingang des Antrages bei ihr zu entscheiden.

- **Wann wird ein umfassendes Verfahren durchgeführt (§ 67(1) BauO LSA) ?**

Für große Vorhaben wie z.B. Hochhäuser (höher als 22 m), Verkaufsstätten größer als 700 qm und Schulen gilt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nicht! Für diese wird eine umfassende Prüfung durchgeführt.

- **Welche Vorhaben betrifft die Genehmigungsfreistellung?**

Keiner Baugenehmigung bedürfen bestimmte Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wie z.B. die Errichtung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, dazugehörige Garagen bis 1000 qm Nutzfläche, Gebäude, auch mit Aufenthaltsräumen bis 200 qm Grundfläche und mit nicht mehr als zwei oberirdischen Geschossen, Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze.

Diese Vorhaben müssen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen oder es müssen notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt und die Erschließung gesichert sein. Außerdem muss die Gemeinde innerhalb eines Monats gegenüber dem Bauherrn erklärt haben, wenn das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Wenn mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf, reicht die Gemeinde eine Ausfertigung der Bauvorlagen an die Bauaufsichtsbehörde weiter, dass diese dann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüfen kann.

Der Bauherr hat die Angrenzer vor Baubeginn zu informieren, dass ein genehmigungsfreies Bauvorhaben durchgeführt werden soll.

- **Wann ist eine Nachbarbeteiligung erforderlich?**

Nachbarn im Sinne des Bauordnungsrechtes sind die Eigentümer der Grundstücke im Einwirkungsbereich eines Vorhabens, also nicht nur die unmittelbar angrenzenden.

Die Vorschriften des Bauplanungsrechtes und des Bauordnungsrechtes dienen zum Teil dem Schutz des Nachbarn vor rechtserheblichen Nachteilen und Einwirkungen. Nachbarschützende Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind z.B. die Art der zulässigen baulichen Nutzung, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Nachbarschützende Vorschriften des Bauordnungsrechtes sind z. B. Abstandsflächen und Schallschutz.

Wenn die Bauaufsichtsbehörde beabsichtigt, von einer nachbarschützenden Vorschrift zu befreien, benachrichtigt sie den Nachbarn und entscheidet über eventuell vorgebrachte Einwendungen des Nachbarn.

- **Wirkung und wie lange gilt die Baugenehmigung?**

Die Baugenehmigung kann mit Nebenbestimmungen wie Auflagen und Bedingungen versehen werden, um Rechtsverstöße auszuräumen und das Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Mit der Baugenehmigung hat man die verbindliche Erklärung, daß das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht entgegensteht.

Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn. Sie gilt drei Jahre, diese Frist kann jeweils vor Ablauf um ein Jahr verlängert werden.

- **Was kostet die Baugenehmigung?**

Die Gebühren werden nach dem Verwaltungskostengesetz und der Baugebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt berechnet. Z.B. errechnet sich die Baugenehmigungsgebühr für ein Wohnhaus auf der Grundlage der Rohbaukosten; d.h. für je angefangene 1000 DM des Rohbauwertes werden 9 DM Gebühr berechnet. Beim vereinfachten Genehmigungsverfahren wird davon die Hälfte erhoben.

- **Wann kann mit dem Bau begonnen werden?**

Mit der Bauausführung darf vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Den Baubeginn bilden bereits der Mutterbodenabtrag und der Erdaushub.

Der Baubeginn kann an die Erfüllung einer Bedingung oder Auflage geknüpft sein, z. B. die Erteilung einer anderen Erlaubnis, z.B. nach dem Wasser- oder Naturschutzrecht oder die Herstellung der Erschließungsanlagen. Der Ausführungsbeginn sowie die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten muß der unteren Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher mitgeteilt werden.

3.4 Bauabsteckung

- **Warum die Bauabsteckung durch eine geeignete Vermessungsstelle?**

In der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt ist nicht festgestellt, wer das geplante und genehmigte Bauvorhaben zu Baubeginn nach Lage und Höhe in die Örtlichkeit überträgt.

Die Einhaltung der Grenzabstände und Abstandsflächen erfordert bei dieser Arbeit jedoch besondere Sorgfalt. In einigen Fällen erhält der Bauherr daher mit der Baugenehmigung die Auflage, die Absteckung durch einen ÖbVermIng. durchführen zu lassen und einen Absteckriß nach § 85 (1) BauO LSA, mit dessen Bescheinigung nach der Absteckung der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. In dem Absteckriß wird bescheinigt, daß die Absteckung auf der Grundlage des genehmigten amtlichen Lageplanes erfolgte. Das heißt, der ÖbVermIng. garantiert und bestätigt, daß das genehmigte Bauvorhaben exakt an die Stelle errichtet wird, wo es geplant und genehmigt wurde. Er schützt damit die Baufirma vor Regreßansprüchen bei eventuellen Überbauungen, die in der bisherigen Praxis auftraten, und den Bauherren vor den Folgen eines eventuellen Baustops.

3.5 Gebäudevermessung

- **Warum eine Gebäudevermessung, obwohl bereits eine Absteckung bzw. Planung vorliegt?**

Bereits in der Baugenehmigung erhält der Bauherr den Hinweis, daß er nach § 14 des VermGeoG LSA verpflichtet ist, nach Beendigung der Baumaßnahmen das Gebäude oder aber auch den neuen Gebäudeteil von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bzw. vom LVermGeo amtlich einmessen zu lassen.

Aufgrund der Novelle des VermGeoG LSA vom 10-08-2004 können unter gewissen Umständen inzwischen auch andere Vermessungen anderer Stellen ggf. zur Fortführung des Liegenschaftskatasters verwendet werden. Sollten Sie zu dieser Problematik Fragen haben, beraten wir Sie gerne.

Im Liegenschaftskataster werden neben den Grenzen auch die Gebäude im Bezug auf die Grenzen dargestellt und nachgewiesen. Dieser amtliche und exakte Nachweis kann nur nach der Errichtung des Gebäudes vorgenommen werden und ist in den hoheitlichen Bereich einzuordnen. Gleichzeitig erhält der Bauherr Sicherheit darüber, ob sein Baukörper geometrisch nach der Vorgabe der Baugenehmigung errichtet ist bzw. der Baukörper den vorgegebenen Abstand zur Grenze auch eingehalten hat.

3.6 Übernahme in das Liegenschaftskataster

- **Warum auch hier eine Übernahme?**

Ebenso wie bei den Grenzen ist auch bei dem Nachweis der Gebäude eine Rechtssicherheit Voraussetzung für den Eigentümer.

Diese wird durch die den Nachweis führende Behörde (LVermGeo) gegeben. Gebäude sind ein wesentlicher Bestandteil der Liegenschaften und damit des Eigentums. Nach Übernahme in das Liegenschaftskataster erhält der Antragsteller einen aktuellen Flurkartenauszug, in dem sein Gebäude amtlich nachgewiesen ist.

Der Weg zur Baugenehmigung

